

博士論文要旨

歴史都市における宿泊施設の属性と立地分析

—京都市における簡易宿所を事例として—

立命館大学大学院政策科学研究科

政策科学専攻博士課程後期課程

オウ チョウキ

WANG Zhixi

歴史都市における観光業の発展と観光客の急増に伴い、宿泊施設の需要が高まり、シェアリングエコノミーの急速な発展を背景に、空き家を簡易宿所として活用する例が増えていると考えられる。特に、歴史的な住宅である空き家を宿泊施設に転用することで、不動産市場での活用を促進することが期待されている。2016年旅館業法政令による簡易宿所の規制緩和で、これ以降簡易宿所が増加する。都市の空間を変え、都市住民の居住生活に影響を与えている。一方、2018年の民泊新法の施行と2020年のCOVID-19の流行により簡易宿所の廃業が始まる、簡易宿所が増加は都市空間の変化につながる。

第1章では序章として、本研究の研究背景、研究目的、リサーチ・クエスチョンと仮説、研究方法、研究意義と研究構成について述べている。本研究の目的は、歴史都市における宿泊施設のうち簡易宿所が都市に与える影響を明らかにすることと、都市の歴史的建造物の保存と活用における簡易宿所の役割を考察することである。

第2章では、先行研究と本研究の位置付けを整理している。まず、歴史的建造物の保存と再生に関する理論を議論し、歴史的建造物の保存に対するあり方は、歴史的建造物のレベルによって異なる。都市では、歴史的価値を持つ歴史的住宅の全ての保存は難しい。そのため、歴史的建造物の活用が必要である。歴史都市は、歴史的・文化的資源が豊富であるため、観光産業が発達している。また、シェアリングエコノミーの発展とともに、都市の中心部での宿泊施設いわゆる民泊の急増は、都市に様々な影響をもたらしている。民泊の起源や民泊の概念に関する論点を整理しつつ、都市の中心部で宿泊施設が急増し、ツーリズムジェントリフィケーション現象につながっていることについても議論する。日本の京都では、少子高齢化の進行による空き家率が高いことにより、観光分野で空き家を宿泊施設として利用する例が多く、特に京都の歴史的建造物である京町家を簡易宿所として利用する例は少なくないが、簡易宿所が活用されている建物様式の観点からの研究はほとんど行われていない。また、簡易宿所の増加が都市に与える影響については多くの議論がなされているが、簡易宿所に関する議論にはまだ不十分などこ

ろがあり、簡易宿所に使われる建物や提供者の特徴、都市への具体的な影響などについては十分に議論されていない。そこで本研究では、歴史的都市における宿泊施設の増加がもたらした影響を、より包括的かつ具体的に考察するために、京都市都心部の簡易宿所を調査した（第4章～第6章）。

第4章では、旅館業法許可施設一覧を用いて元学区を単位とし、「旅館・ホテル営業」と「簡易宿所営業」の密度が高い2つの元学区（永松元学区と菊浜元学区）を調査範囲として、2008年と2019年のゼンリン住宅地図の比較分析を通じて、建物の用途変更の実態を明らかにした。永松元学区では戸建て住宅が減り、商業施設と空き家空き地に変更されたものが多い。菊浜元学区では、戸建て住宅を宿泊施設にしたケースが多い。全体的には、戸建て住宅が減少し、共同住宅が増加していることを明らかにした。

第5章の主な目的は、COVID-19の流行で京都市都心部の簡易宿所に与える影響を検証し、簡易宿所の特徴や地域社会との関係性の構築を把握することである。アンケート調査を実施し、144件の簡易宿所を分析した。建物様式別に簡易宿所（京町家、非京町家）の特徴を明らかにした。京町家の簡易宿所の経営主体は会社が多く、非京町家の簡易宿所は個人経営が多かった。また、今回分析対象となるほとんどの簡易宿所は、地域コミュニティとの関係を重視していると考えられ、所属している町内会に参加し、簡易宿所の管理者も常駐している。COVID-19の流行の影響により、京町家の簡易宿所は非京町家の簡易宿所よりも簡易宿所の事業を継続する傾向が見られる。

第6章は、旅館業法許可一覧を用いて「簡易宿所営業」で、外観調査を行った京町家の要素を有する施設を研究対象として、これらの京町家型簡易宿所の登記事項証明書の調査を通じて、京都市における都心4区の京町家型簡易宿所の所有者の実態を明らかにした。京町家を簡易宿所として活用することで、不動産市場における京町家の売買回数が増加し、京町家の活用促進を示すものと捉えられる。また、京町家型の簡易宿所の外国籍所有者が少なくないことと比較的資金力があることが明らかになった。京町家の価値を認識する外国籍投資家は増加しつつあるので、それによって京町家の保存と活用を促進することも、今後の方向性の1つの選択肢になりつつあると考える。京町家の所有者が高齢化している現状を踏まえると、今後売買を通じて新たな所有者に京町家が渡るケースがさらに増加していくことと考えられる。

第7章は、論文全体の結論と政策提言である。簡易宿所の増加が都市空間に影響を与えているが、空き家や京町家を簡易宿所として活用することなどを踏まえ、その影響を把握する必要がある。簡易宿所は依然として都市に影響を与えており、簡易宿所に関する規制を再考する必要がある。そして、将来的には宿泊施設の一部を賃貸住宅に転換する可能性を見据えつつ、地域の特性を考慮した上で、宿泊施設の居住用への転換に関する政策を求める。